

Inserat ID: 132515

erstellt am : 28.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 219000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Alexandra

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 58.19m²

Separate Zimmer ? Ideal für WG oder Pärchen!



Diese funktional geschnittene Altbauwohnung liegt im 2. Lift-Stock eines schön sanierten Altbaus. Diese Wohnung ist aufgrund der getrennt begehbaren Zimmer auch für Wohngemeinschaften geeignet.

Zentraler, geräumiger Vorraum: Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschränke

Kompaktes Badezimmer: Das kleine Badezimmer beinhaltet eine Dusche sowie ein WC

Separat begehbare Küche: Die Küche ist direkt vom Vorraum aus begehbar

Zwei gleich große Zimmer: Beide Zimmer sind getrennt vom Vorraum aus begehbar

Die helle, freundliche Wohnung vereint Altbauflair mit modernem Wohnkomfort und liegt in einer ruhigen Seitengasse, sie bietet somit eine angenehme Wohnatmosphäre.

Weitere Vorteile:

Gasetagenheizung: Für eine effiziente und individuell regulierbare Wärmeversorgung.
Kellerabteil
Beste Verkehrsanbindung
Ruhelage

Die Betriebskosten belaufen sich dzt. auf brutto ? 205,95 inkl. Reparaturrücklage von ? 65,75.

Der Rücklagenstand beträgt per Juni 2024 ? 45.000,00.

Lage:

Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnatmosphäre und gleichzeitig gute Erreichbarkeit aller wichtigen städtischen Einrichtungen aus. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und kleine Boutiquen, die den täglichen Bedarf decken. Die kulinarische Vielfalt des 17. Bezirks zeigt sich in den zahlreichen Restaurants, Cafés und gemütlichen Heurigen, die fußläufig erreichbar sind. Auch verschiedene Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Erholung findet man im nahegelegenen Christine-Nöstlinger-Park.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Hernalts ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Wien Westbahnhof und Wien Heiligenstadt. Auch die Straßenbahnlinie 2 und 43, die direkt ins Stadtzentrum (Schottentor) führt, ist bequem zu Fuß erreichbar.

Zusätzlich sind mehrere Buslinien, darunter die Linien 10A und 42A, in unmittelbarer Nähe vorhanden, die eine schnelle und flexible Fortbewegung innerhalb Wiens ermöglichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 58.19m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 102.4m²

fgeewert: 2.56m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 219000€

Nebenkosten: 140.2€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Alexandra

E-Mail: wien@schober-real.at